

ECCO COSA DEVI SAPERE PER RICHIEDERE IL TUO MUTUO

Possono richiedere un mutuo i cittadini dai 18 ai 75 anni dell'Unione Europea, con residenza o domicilio fiscale in Italia. Il capitale richiesto dovrà essere di almeno 50 mila euro e occorre avere un reddito di minimo 1200 euro netti mensili.

Requisito fondamentale è quello di non essere un cattivo pagatore; dopo aver contratto un qualsiasi finanziamento è sempre bene rispettare gli impegni assunti con la banca o altri intermediari finanziari per scongiurare il rischio di essere poi segnalati come cattivi pagatori alla Centrale Rischio della Banca d'Italia o alle centrali rischi private note come SIC (Sistemi di informazioni creditizie).

Le banche non vedono di buon occhio un debitore che salta il pagamento delle rate (anche ritardi di pagamento) e questa segnalazione le mette in guardia, abbassando il tuo merito creditizio e molto spesso rifiutando la concessione del mutuo.

Condizioni di lavoro precarie non offrono una garanzia adeguata all'erogazione del mutuo.

Per richiedere un mutuo in autonomia, dunque, sarà necessario essere assunto a tempo indeterminato da più di 6 mesi, per i lavoratori autonomi (partita IVA) invece sarà necessario dimostrare un'adeguata stabilità e consistenza dei redditi. Per i lavoratori a tempo determinato, infine sarà possibile procedere alla richiesta con il supporto di una garanzia aggiuntiva, cioè:

- 1) un garante che si impegna personalmente a pagare le rate;
- 2) un cointestatario che abbia un contratto a tempo indeterminato;
- 3) fondo di garanzia prima casa gestito da Consap che concede una garanzia statale in assenza di un garante.

È essenziale dimostrare di avere dei redditi adeguati prima alla propria sussistenza, e successivamente al pagamento delle rate del mutuo.

Fondamentale quindi la sostenibilità della rata in relazione con il proprio reddito cioè la capacità di poter rimborsare le rate, evitando il sovraindebitamento. Per questo motivo, la somma di tutte le rate mensili non può superare il 30% dei propri redditi netti mensili (considerando anche tredicesima e quattordicesima). Se il mutuo è cointestato, normalmente si tiene conto della somma dei redditi dei due richiedenti.

Le banche, che hanno come garanzia del mutuo un'ipoteca iscritta sulla casa che si andrà ad acquistare, non concedono mutui che abbiano un capitale superiore all'80% del valore della casa al netto delle imposte ed eventuali costi accessori. Il valore della casa che viene stabilito perito incaricato dalla banca. Si tratta del cosiddetto LTV (loan to value). Per i mutui concessi con un LTV entro il 50% avranno dei tassi più bassi rispetto di quelli con LTV all'80%; essendo i primi meno rischiosi dei secondi, la banca si ripaga del maggior rischio sopportato applicando un tasso di interesse più alto.